Maintal / Dörnigheim

Reihenendhaus in guter Lage

Objektnummer: 25008010

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 86,5 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 190 m²

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25008010
Wohnfläche	ca. 86,5 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	08.04.2035
Befeuerung	Gas

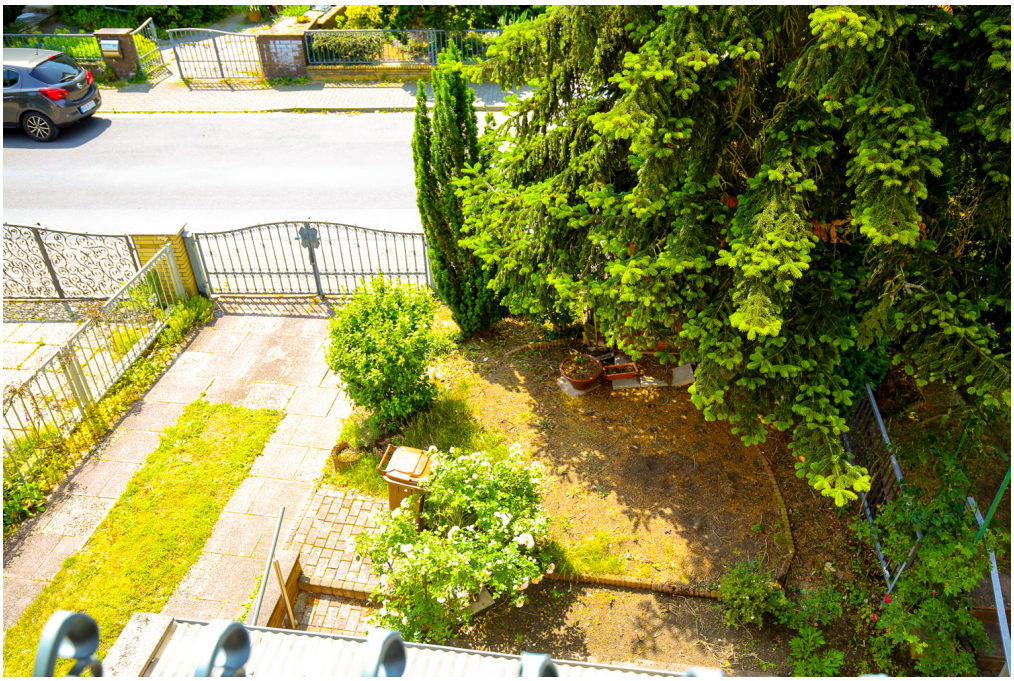
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

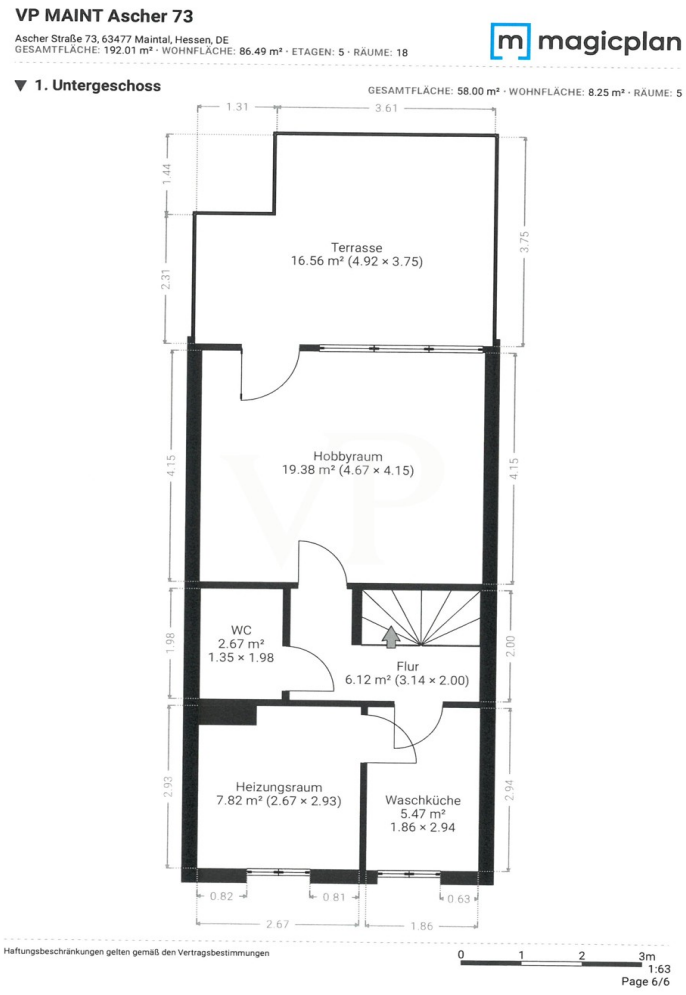
Die Immobilie

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Grundrisse



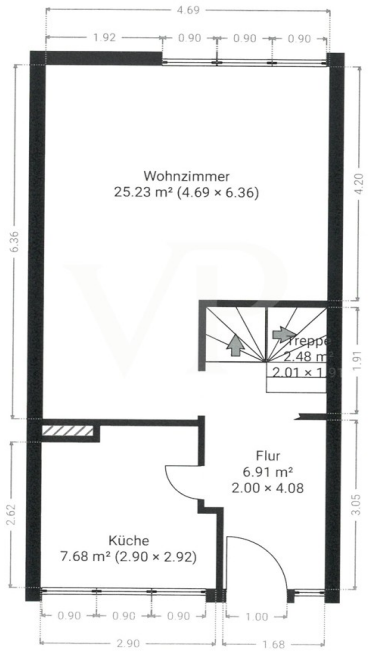
VP MAINT Ascher 73

Ascher Straße 73, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 192.01 m² · WOHNFLÄCHE: 86.49 m² · ETAGEN: 5 · RÄUME: 18

magicplan

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 42.27 m² · WOHNFLÄCHE: 39.79 m² · RÄUME: 4



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:63

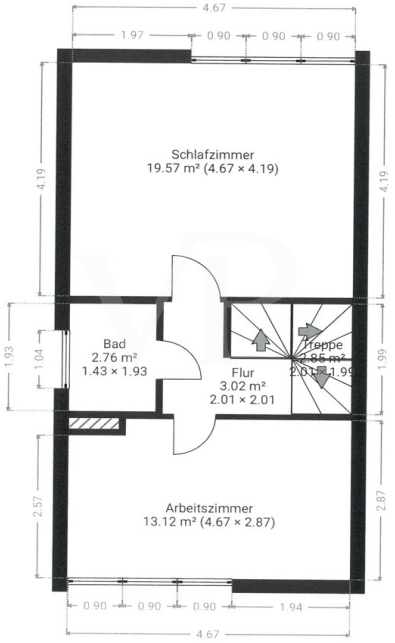
VP MAINT Ascher 73

Ascher Straße 73, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 192.01 m² · WOHNFLÄCHE: 86.49 m² · ETAGEN: 5 · RÄUME: 18

magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 41.29 m² · WOHNFLÄCHE: 38.45 m² · RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:63

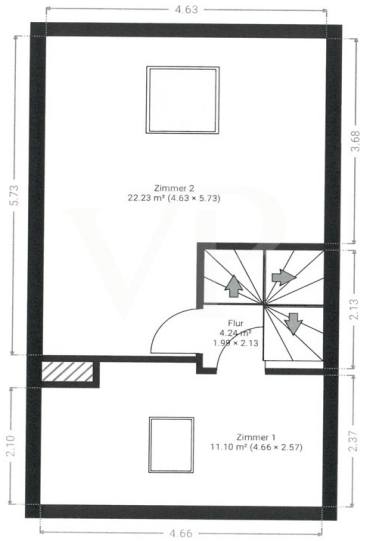
VP MAINT Ascher 73

Ascher Straße 73, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 192.01 m² · WOHNFLÄCHE: 86.49 m² · ETAGEN: 5 · RÄUME: 18

magicplan

▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 37.55 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² · RÄUME: 3



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:63

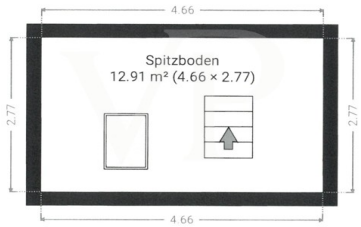
VP MAINT Ascher 73

Ascher Straße 73, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 192.01 m² · WOHNFLÄCHE: 86.49 m² · ETAGEN: 5 · RÄUME: 18

magicplan

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 12.90 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² · RÄUME: 1



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m
1:63

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Ein erster Eindruck

Diese interessante Immobilie ist ein Reihenendhaus aus dem Baujahr 1972, das sich auf einem etwa 190 m² großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von circa 86,5 m² bietet das Haus eine gute Raumaufteilung, bestehend aus insgesamt 5 Zimmern. Diese umfassen 2 Schlafzimmer, 2 weitere Zimmer und 1 Badezimmer, die den Bewohnern ausreichend Platz bieten, um sich nach ihren persönlichen Bedürfnissen einzurichten.
Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen und individuelle Anpassungen. Die grundlegende Heizungsinfrastruktur wurde 2017 durch eine moderne Gas-Zentralheizung erneuert, was eine solide Basis für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bildet.
Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich, der Zugang zu den zentral gelegenen Gemeinschaftsräumen bietet. Das Wohnzimmer ist und lichtdurchflutet und bietet idealen Raum für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet, bedarf jedoch einer Modernisierung, um aktuellen Ansprüchen an Komfort und Technik gerecht zu werden.
Im oberen Geschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Eltern- und Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Diese Räume bieten ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Das Badezimmer ist ebenfalls im Obergeschoss gelegen und könnte von einer Erneuerung profitieren, um eine moderne Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.
Der Außenbereich des Hauses umfasst einen kleinen Garten, der Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder einen Rückzugsort im Freien bietet. Mit etwas kreativer Gartenarbeit kann dieser Bereich zu einem gemütlichen, privaten Rückzugsort werden.
Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage.
Diese Immobilie stellt die ideale Gelegenheit dar, ein Haus nach eigenen Vorstellungen umzugestalten und zu modernisieren. Die vorhandenen Grundlagen schaffen ein solides Fundament, auf dem neue Bewohner ihre Wohnträume verwirklichen können. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet, selbst in Augenschein zu nehmen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Termin, um die Immobilie näher kennenzulernen.

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Alles zum Standort

Allgemeines & Lage
Dörnigheim ist mit rund 17?161 Einwohnern der größte von vier Stadtteilen von Maintal, gelegen am rechten Mainufer, ca.?13?km östlich von Frankfurt am Main und 6?km westlich von Hanau
Grosser-Frankfurter-bogen.de.

Maintal entstand 1974 durch den Zusammenschluss von Dörnigheim mit den Gemeinden Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen im Rahmen der Gebietsreform.

Die Stadt verbindet städtische Infrastruktur mit ländlichem Reiz: Das Maintal ist umgeben von wertvollen Streuobstwiesen, Wäldern und Feldflächen.

Nach dem Zusammenschluss 1974 wurde Maintal gezielt modernisiert mit Investitionen in Verwaltung, Schule, Kultur und Infrastruktur.

Verkehrsanbindungen
Bahn
Der Bahnhof Maintal Ost liegt zwischen Dörnigheim und Hochstadt, an der Bahnstrecke Frankfurt Süd – Aschaffenburg (Hanauer Bahn)

Regionalzüge (RB und RE) verkehren halbstündlich nach Frankfurt und Hanau; zur HVZ zusätzliche Züge, auch VIAS (RE85) Richtung Groß-Umstadt..

Der Bahnhof verfügt über 3 Bahnsteige, P+R-Parkplätze auf beiden Seiten sowie einen Taxi?Parkplatz in Dörnigheim.
Die zukünftige Nordmainische S-Bahn soll Frankfurt–Maintal–Hanau noch enger verbinden.

Bus
Der Stadtverkehr Maintal GmbH (SVM) betreibt mehrere Buslinien – rund 100 Haltestellen im 30? bis 60?Minuten-Takt und eine Ruftaxi-Verbindung.

Wichtig: Expressbuslinien MKK?23E und MKK?25E verbinden Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen werktags in etwa 15–21 Minuten mit der U?Bahnstation Enkheim in Frankfurt – ideal für Pendler.

Die Busse fahren mit einheitlichem RMV?Tarif; teilweise auch ein E?Bus im Einsatz..

Straße & Autobahn
Die A 66 verläuft nördlich von Dörnigheim und verbindet Maintal direkt mit Frankfurt am Main sowie über das Hanauer Kreuz mit der A 45 Richtung Aschaffenburg / Dortmund.

Die Bundesstraße B 8 verläuft durch den Ortskern entlang des Mains und verbindet lokal mit Nachbarorten.

Fahrrad & Fährverbindungen
Mehrere Radfernwege führen an Dörnigheim vorbei:

R3 (Rhein–Main–Kinzig?Radweg)

Main-Radweg

D?Route?5 (Saar–Mosel–Main)

Regionalpark?Rundroute und Themenradweg Hessische Apfelwein?Obstwiesenroute.

Eine Main?Fähre verbindet Dörnigheim mit Rumpenheim (Offenbach) – die frühere Verbindung nach Mühlheim wurde eingestellt

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 197.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25008010 - 63477 Maintal / Dörnigheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com